

मुंबई महानगरपालिकेमार्फत भाडेतत्वावर  
असलेल्या अनुसूची “डब्ल्यू” मध्ये विनिर्दिष्ट  
केलेल्या भूभागांचे नुतनीकरण करण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन  
नगर विकास विभाग  
शासन निर्णय क्रमांक- बीएमसी-२५१६/प्र.क्र.२८०/नवि-२१  
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.  
दिनांक- १५ मार्च, २०१७.

**संदर्भ :-**

१. शासन निर्णय क्रमांक- एलएनडी १०८५/१३४२२२/प्र.क्र.१८४/ज-२, दिनांक ०५/१०/१९९९.
२. शासन आदेश क्रमांक- बीएमसी-२३२२/अ.नौ.६८/प्र.क्र.२८४/०२/नवि-२१ दिनांक २०/०१/२००३.
३. शासन आदेश क्रमांक बीएमसी-२३२२/अ.नौ.६८/प्र.क्र.२८४/०२/नवि-२१ दिनांक ०७/०६/२००७.
४. शासन निर्णय क्रमांक- जमीन-२५०५/प्र.क्र.४०५/ज-२, दिनांक १२/१२/२०१२.

**प्रस्तावना :-**

मुंबई महानगरपालिका अधिनियम १८८८ च्या अनुसूची “डब्ल्यू” मधील मालमत्ता बृहन्मुंबई महानगरपालिकेमार्फत मक्त्याने दिल्या होत्या. या मालमत्तांपैकी काही मालमत्तांचा मक्ता कालावधी संपुष्टात आला असून, काही मालमत्तांचा मक्ता कालावधी संपुष्टात येणार आहे.

शासन आदेश नगर विकास विभाग क्रमांक- बीएमसी-२३२२/अ.नौ.६८/प्र.क्र.२८४/०२/नवि-२१, दिनांक ०७/०६/२००७ अन्वये अनुसूची “डब्ल्यू” मधील भूभागांचे नुतनीकरण करण्यासंदर्भात असे निर्देश देण्यात आले की, महसुल व वन विभागाकडून भाडेपट्ट्याच्या नुतनीकरणाबाबत निश्चित होणाऱ्या धोरणानुसार देय असणारी संभाव्य भाडेपट्ट्याच्या फरकाची रक्कम व्याजासह भरण्यात येईल असे हमीपत्र संबंधितांकडून रुपये २००/- च्या स्टॅम्प पेपरवर घेऊन, बृहन्मुंबई महानगरपालिकेमार्फत भाडेतत्वावर दिलेल्या अनुसूची “डब्ल्यू” मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या सर्व भूभागांच्या थकित रकमांची वसुली संबंधितांकडून जुन्याच दराने करावी आणि भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण प्राथम्याने करण्यात येऊन केलेल्या कार्यवाहीचा अहवाल महसुल व वन विभाग तसेच नगर विकास विभागास महानगरपालिकेने सादर करावा.

शासन निर्णय महसुल व वन विभाग क्रमांक- जमीन-२५०५/प्र.क्र.४०५/ज-२, दिनांक १२/१२/२०१२ अन्वये बृहन्मुंबईतील शासकीय जमिनीवरील संपुष्टात आलेल्या भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करण्यासंबंधीचे सुधारीत धोरण निश्चित करण्यात आले. त्या अनुषंगाने बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या अखत्यारीतील अनुसूची “डब्ल्यू” मधील भूभागांच्या मक्तांचे नुतनीकरण करणे, भुईभाड्याची रक्कम निश्चित करणे इत्यादींबाबत धोरण निश्चित करण्याचा प्रश्न शासनाच्या विचाराधीन होता.

**शासन निर्णय:-**

मुंबई महानगरपालिका अधिनियम १८८८ च्या अनुसूची “डब्ल्यू” मध्ये विनिर्दिष्ट असलेल्या मालमत्तांपैकी ज्या मालमत्तांचा मक्ता कालावधी संपुष्टात आला आहे तसेच, यानंतर संपुष्टात येईल अशा मालमत्तांच्या मक्त्याचे नुतनीकरण करण्यासंदर्भात शासनाने खालीलप्रमाणे निर्णय घेतले आहेत:-

**१. भाडेपट्ट्याचा कालावधी:-**

अनुसूची “डब्ल्यू” मधील ज्या मालमत्तांच्या भाडेपट्ट्याचा कालावधी यापूर्वी संपुष्टात आला आहे, त्या मालमत्तांच्या मक्त्यांचे भाडेपट्टा करार संपुष्टात आल्याच्या लगतच्या दिनांकापासून ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी कराराचे नुतनीकरण करण्यास पात्र असेल. तथापि, नुतनीकरण करतांना त्या दिवशी

अस्तित्वात असलेल्या बाजारमुल्याच्या दरावर आधारित भाडेपट्ट्याची आकारणी करून विहित अटी व शर्तीच्या अधीन राहून एका वेळेस १० वर्षांच्या कालावधीसाठी मक्ता करार करण्यात यावा.

## २. विविध प्रयोजनांसाठी भाडेपट्ट्याचे दर, भाडेपट्ट्याची आकारणी व परिगणना

यासंदर्भात खाली दर्शविल्यानुसार कार्यवाही करण्यात यावी:-

अ) रेडी रेकनर दरावर आधारित भाडेपट्ट्याची आकारणी:- भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनीचे मूल्य परिगणीत करताना मुद्रांक शुल्क विभागातर्फे दरवर्षी प्रसिध्द केल्या जाणाऱ्या वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यावर (रेडी रेकनर) आधारित भाडेपट्ट्याची आकारणी करण्यात यावी.

आ) भाडेपट्ट्याचे दर व आकारणी:- वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यानुसार संबंधित मिळकतीचे खुल्या जमिनीच्या दराने एकूण मूल्य परिगणित करण्यात येईल. जमीन मालक म्हणजे शासनाचा अशा मुल्यांकनातील २५% हिस्सा विचारात घेऊन या हिस्स्यावर वेगवेगळ्या प्रयोजनांकरीता खाली दर्शविल्याप्रमाणे वेगवेगळ्या दराने भाडेपट्ट्याची आकारणी करण्यात यावी:-

अ. क्र.	प्रयोजन	मक्त्याचे नुतनीकरण करताना आकारावयाचा भाडेपट्ट्याचा दर
१.	निवासी	वार्षिक बाजारमूल्य दरानुसार संबंधित संपूर्ण मिळकतीचे, खुल्या जमिनीच्या दराने परिगणित करण्यात येणाऱ्या मुल्याच्या २५% हिस्स्यावर २%
२.	औद्योगिक	वार्षिक बाजारमूल्य दरानुसार संबंधित संपूर्ण मिळकतीचे, खुल्या जमिनीच्या दराने परिगणित करण्यात येणाऱ्या मुल्याच्या २५% हिस्स्यावर ४%
३.	वाणिज्यिक	वार्षिक बाजारमूल्य दरानुसार संबंधित संपूर्ण मिळकतीचे, खुल्या जमिनीच्या दराने परिगणित करण्यात येणाऱ्या मुल्याच्या २५% हिस्स्यावर ५%
४.	मिश्र	निवासी, वाणिज्यिक व औद्योगिक वापराच्या क्षेत्रफळाच्या प्रमाणात
५.	शैक्षणिक, सामाजिक, सांस्कृतिक, वैद्यकीय रुग्णालय यांसारख्या धर्मादाय प्रयोजनासाठी	वार्षिक बाजारमूल्य दरानुसार संबंधित संपूर्ण मिळकतीचे, खुल्या जमिनीच्या दराने परिगणित करण्यात येणाऱ्या मुल्याच्या २५% हिस्स्यावर ०.४%

भाडेपट्ट्याच्या नुतनीकरणाचे निश्चित करण्यात आलेले वरील दर शासन निर्णयाच्या दिनांकापासून १ वर्षांच्या कालावधीत नुतनीकरण करण्याची प्रक्रिया चालू होईल अशा प्रकरणांमध्ये लागू राहतील व त्यानंतर करण्यात येणाऱ्या मक्त्याच्या नुतनीकरणासाठी खाली दर्शविल्याप्रमाणे दुप्पट दराने भाडेपट्ट्याची आकारणी करण्यात यावी:-

अ. क्र.	प्रयोजन	मक्त्याचे नुतनीकरण करताना आकारावयाचा भाडेपट्ट्याचा दर
१.	निवासी	वार्षिक बाजारमूल्य दरानुसार संबंधित संपूर्ण मिळकतीचे, खुल्या जमिनीच्या दराने परिगणित करण्यात येणाऱ्या मुल्याच्या २५% हिस्स्यावर ४%

२.	औद्योगिक	वार्षिक बाजारमूल्य दरानुसार संबंधित संपूर्ण मिळकतीचे, खुल्या जमिनीच्या दराने परिगणित करण्यात येणाऱ्या मुल्याच्या २५% हिस्स्यावर ८%
३.	वाणिज्यिक	वार्षिक बाजारमूल्य दरानुसार संबंधित संपूर्ण मिळकतीचे, खुल्या जमिनीच्या दराने परिगणित करण्यात येणाऱ्या मुल्याच्या २५% हिस्स्यावर १०%
४.	मिश्र	निवासी, वाणिज्यिक व औद्योगिक वापराच्या क्षेत्रफळाच्या प्रमाणात
५.	शैक्षणिक, सामाजिक, सांस्कृतिक, वैद्यकीय रुग्णालय यांसारख्या धर्मादाय प्रयोजनासाठी	वार्षिक बाजारमूल्य दरानुसार संबंधित संपूर्ण मिळकतीचे, खुल्या जमिनीच्या दराने परिगणित करण्यात येणाऱ्या मुल्याच्या २५% हिस्स्यावर ०.८%

इ) भाडेपट्ट्याच्या रकमेत सूट (discount):- भाडेपट्ट्याची रक्कम दरवर्षी अथवा १० वर्षांच्या कालावधीपर्यंतची भाडेपट्ट्याची रक्कम एकरकमी / एकमुश्त अदा करण्याचा पर्याय मक्तेदारास उपलब्ध असेल. एका वर्षापेक्षा जास्त कालावधीची भाडेपट्ट्याची रक्कम एकरकमी अदा केल्यास, त्यास भाडेपट्ट्याच्या रकमेत खालीलप्रमाणे सूट देण्यात येईल:-

भाडेपट्टीच्या रकमेत सुट देतांना निव्वळ वर्तमान मूल्य (net present value) या तत्वाचा वापर करून खालील कार्यपद्धती अवलंबिण्यात यावी:-

एकरकमी भाडेपट्ट्याची रक्कम अदा करण्याचा कालावधी (n)	१ वर्ष ते १० वर्षे
सुटीचा दर (discount rate) (R)	६%
प्रतिवर्षी शीघ्रगणक दरामध्ये होणारी वाढ	१०%

१. पहिल्या वर्षाकरिता वार्षिक भाडेपट्टीच्या रकमेची शीघ्रगणक दरानुसार परिगणना करण्यात यावी.

२. शीघ्रगणक दरामध्ये गत वर्षाच्या तुलनेत १०% वाढ विचारात घेऊन २ च्या ते १० व्या वर्षांपर्यंत एकत्रित भाडेपट्टीच्या रकमेची परिगणना करण्यात यावी.

$$\text{एकत्रित वार्षिक भाडे (A)} = \text{प्रथम वर्षाचा भाडेपट्टा} \times (१.१)^{n-१}$$

$$n = \text{वर्ष किंवा कालावधी}$$

३. २ च्या वर्षापासून १० व्या वर्षापर्यंतच्या कालावधीसाठी सुटीचा दर (discount rate) ६% आकारून पुढील सुत्रानुसार सुटीच्या घटकाची (discount factor) परिगणना करण्यात यावी:-

$$\text{Discount factor (D)} = १/(१+R\%)^{n-१}$$

४. सुटीसह अदा करावयाची एकरकमी भाडेपट्ट्याची रक्कम (LS) = A x D

अशाप्रकारे २ च्या ते १० व्या वर्षांपर्यंतच्या भाडेपट्ट्याची परिगणित केलेली रक्कम अधिक पहिल्या वर्षाच्या भाडेपट्ट्याच्या रकमेची बेरीज ही भाडेकरुंनी सुटीसह (discount) १० वर्षाकरिता एकरकमी अदा करावयाची एकूण रक्कम असेल.

- ई) भाडेपट्ट्याच्या दरात सुधारणा:- भाडेपट्ट्याच्या दरात महानगरपालिकेस १० वर्षांपर्यंत कधीही सुधारणा करण्यात येईल. परंतु अशा दरामध्ये सुधारणा करतेवेळी शासनाची जमीन भाडेपट्ट्याने देण्याकरिता राज्य शासनाच्या नगर विकास विभागाने व नगर विकास विभागाचे याबाबतचे धोरण निश्चित नसल्यास, महसुल व वन विभागाने ठरविलेल्या धोरणाचे पालन करणे आवश्यक राहील.
- उ) भुईभाड्याच्या रकमेची मागणी केल्यानंतर देय झालेल्या रकमेवर व्याज:- भाडेपट्टा करार संपुष्टात आल्यानंतर ते नुतनीकरणाची प्रक्रिया चालू होऊन भाडेपट्ट्याच्या / भाडेपट्ट्याच्या फरकाच्या रकमेची बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून मागणी करण्यात येईल त्या दिनांकापर्यंत देय होणाऱ्या रकमेवर व्याज आकारण्यात येणार नाही. तथापि, भाडेपट्ट्याच्या रकमेची मागणी केल्यानंतर विहित कालावधीत अशा रकमेचे प्रदान केले नाही तर विलंबाच्या कालावधीकरीता १८% दराने व्याज आकारण्यात येईल.
- ऊ) विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार बांधकाम अनुज्ञेय असलेल्या क्षेत्रफळानुसार भुईभाड्याची आकारणी:- बृहन्मुंबईमधील मक्त्याने दिलेल्या जमिनीपैकी काही प्रकरणांत बांधकामांवर निर्बंध असण्याची शक्यता नाकारता येत नाही अशा प्रकरणांत बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार, जेवढ्या क्षेत्रफळावर बांधकाम अनुज्ञेय आहे तेवढ्याच क्षेत्रफळासाठी भुईभाडे आकारण्यात येईल. विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार अशा प्रकरणांमध्ये ज्या दिनांकापासून अधिकचे बांधकाम अनुज्ञेय होईल त्या दिनांकापासून एकूण बांधकाम योग्य क्षेत्रासाठी अतिरिक्त भुईभाडे आकारण्यात यावे.
३. महालक्ष्मी रेसकोर्स, विविध जिमखाने व तत्सम भूभागाचे नुतनीकरण शासनाच्या मान्यतेने करण्यात येईल. तसेच, नुतनीकरण करण्यासाठी भाडेपट्ट्याच्या रकमेचे दर, त्याची आकारणी व परिगणना याबाबतचे आदेश स्वतंत्रपणे काढण्यात येतील.
४. अटी व शर्ती भंगाच्या प्रकरणांमध्ये भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करतांना अनुसरावयाची कार्यपद्धती:- ज्या मालमत्तांच्या भाडे कराराच्या अटी व शर्तीचा भंग झाला आहे अशा मालमत्तांच्या भाडेपट्टा कराराचे नुतनीकरण करण्यासंदर्भात खालीलप्रमाणे कार्यवाही करण्यात यावी: -

अ.क्र.	अटी व शर्ती भंगाचा प्रकार	नुतनीकरणासाठी सक्षम प्राधिकारी
१.	अ) चटईक्षेत्र निर्देशांकाचे उल्लंघन व अनधिकृत बांधकाम ब) वापरातील अंशतः बदलाबाबत क) मक्ता हस्तांतरण, मक्ता दस्तऐवज निष्पादित न करणे व पोटमक्त्याने दिला असल्यास	अशा प्रकरणांमध्ये मक्त्यांचे नुतनीकरण महानगरपालिकेच्या प्रचलित धोरणानुसार करण्यात यावे.
२.	अ) मक्त्याने दिलेल्या भूखंडाच्या उद्दिष्टांमध्ये बदल केले असल्यास ब) महालक्ष्मी रेसकोर्स, विविध जिमखाने व तत्सम भूभागाचे नुतनीकरण	अशी प्रकरणे मक्त्याच्या नुतनीकरणापूर्वी शासनाच्या मान्यतेस सादर करावी.
३.	वरील अनु.क्र. १ व २ मध्ये नमूद न केलेल्या अन्य प्रकरणी	शासनाच्या मान्यतेने

**५. नुतनीकरणाच्या सर्वसाधारण अटी व शर्ती :-**

अनुसूची “डब्ल्यू” मधील ज्या मालमत्तांचा मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेला आहे किंवा ज्या मालमत्तांचा मक्ता कालावधी यानंतर संपुष्टात येईल त्या मालमत्तांच्या भाडेपट्टा कराराचे नुतनीकरण करण्यासंदर्भातील सर्वसाधारण अटी व शर्ती परिशिष्ट “अ” मध्ये दर्शविल्या आहेत. या अटी व शर्तीच्या अधीन राहून नुतनीकरण करण्यात यावे.

**६. मालमत्तांपासून मिळणारे उत्पन्न:-**

वर नमूद केल्याप्रमाणे, अनुसूची “डब्ल्यू” मधील मालमत्ता मक्त्याने दिल्यामुळे भाडेपट्ट्याच्या आकारणीमुळे मिळणाऱ्या उत्पन्नापैकी ७०% रक्कम महानगरपालिका शासनास प्रदान करील. याव्यतिरिक्त मालमत्तांचे मक्ता हस्तांतरण / विकास / पुनर्विकास / वापरातील बदल इत्यादींमधून प्राप्त होणाऱ्या उत्पन्नापैकी तसेच अतिरिक्त बांधकामे, फेरफार, दुरुस्ती, फंजीबल चटई क्षेत्र वापरल्याबद्दल अथवा जागा वापरातील बदल इत्यादींमुळे मिळणाऱ्या अतिरिक्त भुईभाडे / अधिमूल्य इत्यादी तसेच दंडनीय रक्कम आकारण्यात आल्यास त्यापासून मिळणारे उत्पन्न या सर्व बाबींपासून मिळणाऱ्या उत्पन्नापैकी ७०% रक्कम महानगरपालिका शासनास प्रदान करील.

भाडेपट्ट्याची रक्कम तसेच, वर नमूद केलेल्या अन्य रकमा भरून घेतांना त्यासाठी २ चलन तयार करण्यात यावे. त्यापैकी १ चलन ७०% रकमेसंदर्भात शासनाच्या नावे तयार करण्यात यावे व उर्वरित ३०% रकमेचे चलन बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या नावे तयार करण्यात यावे. ७०% रक्कम वेळच्या वेळी शासनास प्रदान होईल याबाबत बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने दक्षता घ्यावी.

उपरोक्त सूचनांच्या अनुषंगाने, ज्या मालमत्तांचा मक्ता कालावधी संपुष्टात आला आहे त्या मालमत्तांच्या मक्त्याचे नुतनीकरण करण्यासंदर्भात बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने कार्यवाही करावी. भुईभाड्याची रक्कम निश्चित करतांना ती कशी परिगणित केली याबाबत भाडेपट्टाधारकास अवगत करण्यात यावे. त्यावर भाडेपट्टाधारकाचे काही आक्षेप असल्यास अशा आक्षेपांची सुनावणी घेऊन व भाडेपट्टेधारकास त्यांचे म्हणणे मांडण्याची रास्त व वाजवी संधी देण्यात यावी. त्यानंतरच भाडेपट्ट्याची रक्कम निश्चित करण्याबाबतचे स्वयंस्पष्ट आदेश पारीत करावेत.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in) या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०१७०३१५१४५६५९३१२५ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(सं.श.गोखले)

शासनाचे उप सचिव

प्रति,

१. मा. मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव
२. सर्व मंत्री / राज्यमंत्री यांचे खाजगी सचिव
३. मा. मुख्य सचिव
४. सर्व अप्पर मुख्य सचिव / प्रधान सचिव / सचिव
५. आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई.

## परिशिष्ट “अ”

### भाडेपट्टा कराराचे नुतनीकरण करण्यासंदर्भातील सर्वसाधारण अटी व शर्ती

#### १) जुन्या भाडेपट्टा करारातील अटी व शर्ती विचारात घेणे

मक्त्याचे नुतनीकरण करतेवेळी जुन्या भाडेपट्टा करारातील अटी / शर्ती विचारात घेण्यात याव्यात व त्यात कोणताही बदल जाणीवपूर्वक व सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या मान्यतेने करण्यात यावा. प्रत्येक मक्त्याच्या नुतनीकरणावेळी सद्यपरिस्थितीवर अवलंबून असणाऱ्या गुणवत्तेनुसार कोणत्याही अटी व शर्तीमध्ये वाढ / बदल आणि / किंवा सूट देण्याचे तथा नवीन अट अंतर्भूत करण्याचे अधिकार सक्षम प्राधिकाऱ्यास राहतील. मात्र कोणत्याही अटी / शर्तीमध्ये शासनाच्या प्रचलित धोरणाशी विसंगत वाढ / बदल / सूट द्यावयाची असेल तर शासनाची पूर्वानुमती आवश्यक असेल.

#### २) पुनर्विकास

तत्कालीन परिस्थितीनुसार भविष्यात सदर भूभागावर पुनर्विकास प्रस्तावास परवानगी द्यावी किंवा कसे हे गुणवत्तेनुसार व प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावली / धोरणानुसार ठरविण्यात येईल. पुनर्विकासास परवानगी द्यावयाची झाल्यास त्यासाठी उचित पुनर्विकास शुल्क आकारण्यात यावे. भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनीचा पुनर्विकास करण्यासाठी महानगरपालिकेची पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक राहिल व त्यासाठी वेळोवेळी प्रचलित असलेल्या धोरणातील तरतुदी व ते शुल्क भरणे मक्तेदारावर बंधनकारक राहिल

#### ३) वापरात बदल

भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनीच्या वापरात बदल करण्यासाठी तसेच अशा जमिनीवर हस्तांतरणीय विकास हक्क वापरण्यासाठी सक्षम प्राधिकाऱ्याची / प्राधिकरणाची पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे. अशी परवानगी देताना वेळोवेळी प्रचलित असलेल्या धोरणानुसार अधिमूल्य आकारून अशी परवानगी देण्यात येईल. तथापि, अशा वापरातील बदलासाठी तसेच हस्तांतरणीय विकास हक्क वापरण्यासाठी स्थानिक नियोजन प्राधिकरणाची शिफारस असणे आवश्यक राहिल.

#### ४) अनधिकृत बांधकामे व शर्त भंग

मक्तेदारास, भाडेपट्ट्याने दिलेल्या भूभागावरील इमारतीत महानगरपालिका आयुक्तांच्या तसेच मालमत्ता विभागाच्या पूर्व परवानगीशिवाय मक्ता कालावधीमध्ये कोणतेही अतिरिक्त बांधकाम / वापरातील बदल अथवा बांधकामात फेरबदल करता येणार नाही. अन्यथा अशी कृती शर्तभंगाच्या कारवाईस पात्र राहिल. मक्तेदाराने मक्ता करारातील अटी-शर्तीचा भंग वा भूभागावर अनधिकृत बांधकामे केल्यास त्याबाबत महानगरपालिकेच्या प्रचलित धोरणाप्रमाणे कार्यवाही करण्यात येईल व त्यासाठी महानगरपालिकेस दंड व अनामत रक्कम आकारण्याचा व वसूल करण्याचा अधिकार राहिल. तसेच वेळप्रसंगी मक्ता रद्द करण्याचे देखील अधिकार महानगरपालिकेस असतील.

#### ५) पोटमक्ता / भूभाग भाड्याने देणे

महानगरपालिका आयुक्तांच्या पूर्व परवानगीशिवाय मक्ता भूभाग पोट मक्त्याने देणे तसेच मक्ता भूभाग भाड्याने देणे हे बेकायदेशीर असेल.

#### ६) मक्त्याने दिलेल्या मालमत्तेवर जाहिरात

मक्तेदाराने मंजूर वापराशी मिळतीजुळती जाहिरात की, ज्याकरीता महानगरपालिकेच्या याबाबतच्या प्रचलित धोरणानुसार व अधिदान भरण्यासापेक्ष परवानगी आहे ती वगळता मक्तेदाराने इतर कोणत्याही स्वरूपामधील जाहिरात फलक वाणिज्य वापराकरीता पूर्व परवानगी शिवाय व धोरणाप्रमाणे आवश्यक ते शुल्क प्रदान केल्याशिवाय उभारता कामा नये

- ७) अतिरिक्त बांधकामे, फेरफार, दुरुस्ती, पुनर्विकास, फंजीबल चटई क्षेत्र अथवा जागा वापरातील बदल किंवा भूभाग हस्तांतरण इत्यादिसाठी अतिरिक्त भुईभाडे / एक वेळ अधिमूल्य / हस्तांतरण शुल्क इत्यादी आकारणे.

मक्तेदाराने जर अतिरिक्त बांधकामे, फेरफार, दुरुस्ती, पुनर्विकास, फंजीबल चटई क्षेत्र वापरल्याबद्दल अथवा जागा वापरातील बदलाबाबतचा प्रस्ताव सादर केल्यास महानगरपालिकेच्या मालमत्ता खात्याच्या प्रचलित धोरणान्वये मक्तेदारास अतिरिक्त भुईभाडे / एकवेळ अधिमूल्य भरावे लागेल. तसेच भूभाग हस्तांतरीत करण्याचे प्रस्ताविल्यास / हस्तांतरीत केल्यास महानगरपालिकेच्या प्रचलित धोरणानुसार हस्तांतरण शुल्क / अधिमूल्याचा भरणा महापालिकेकडे करावा लागेल. अथवा मक्ता करार रद्द करण्यापर्यंत शर्तभंगाची कारवाई करण्यात येईल.

- ८) बांधकामावर निर्बंध असल्यास / अधिकचे बांधकाम अनुज्ञेय झाल्यास आकारावयाचे भुईभाडे

बृहन्मुंबई मधील मक्त्याने दिलेल्या जमिनीपैकी काही प्रकरणात बांधकामावर निर्बंध असण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. अशा प्रकरणात बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार जेवढ्या क्षेत्रफळावर बांधकाम अनुज्ञेय आहे तेवढ्याच क्षेत्रफळासाठी भुईभाडे आकारण्यात यावे. विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार अशा प्रकरणामध्ये ज्या दिनांकापासून अधिकचे बांधकाम अनुज्ञेय होईल त्या दिनांकापासून एकूण बांधकाम योग्य क्षेत्रासाठी अतिरिक्त भुईभाडे आकारण्यात यावे.

- ९) मक्ता दस्तऐवज (लिज डीड) निष्पादित करणे

मक्ता नुतनीकरण केल्याच्या दिनांकापासून महानगरपालिका व मक्तेदारा समवेत नोंदणीकृत मक्ता दस्तऐवज (लिज डीड) निष्पादित करावा. त्यासाठीचे विधी आकार व नोंदणी शुल्क व तत्सम खर्च आकार मक्तेदाराने सोसावेत.

- १०) मक्ता करार संपुष्टात आलेला भूभाग आरक्षणानुसार / आवश्यकतेनुसार ताब्यात घेणे

ज्या भूभागांचा मक्ता करार संपुष्टात आलेला आहे तो भूभाग आरक्षणानुसार / आवश्यकतेनुसार ताब्यात घेण्याचा अधिकार महानगरपालिकेस / शासनास राहिल. तसेच सार्वजनिक प्रयोजनाकरीता महानगरपालिका अथवा शासनास सदर भूभाग किंवा त्याचा काही भाग आवश्यक असल्यास तेवढ्या भूभागापुरता मक्ता रद्द करण्याचे अधिकार महानगरपालिकेस / शासनास राहतील.

### मक्ता नुतनीकरणासंदर्भातील अन्य अटी व शर्ती

- ११) महानगरपालिकेच्या धोरणानुसार बांधकामात वाढ / बदल, अतिरिक्त चटई क्षेत्र याबाबतचा लाभ मक्ता धारकास किंवा पुनर्विकास किंवा वापरातील बदल इत्यादींसाठी मक्तेदारास परवानगी देतेवेळी महानगरपालिकेच्या प्रचलित धोरणानुसार यथास्थिती शुल्क / अधिमूल्य / अतिरिक्त भुईभाडे आकारले जाईल.
- १२) मक्तेदारांकडून महानगरपालिकेच्या मालमत्ताचा मक्ता हस्तांतरण धोरणानुसार शुल्क, अधिमूल्य, दंड, आकार, शास्ती वसूल करण्यात येईल.
- १३) महानगरपालिका धोरणानुसार मक्तेदारास भूभागावर अस्तित्वात असलेल्या अनुज्ञेय बांधकामाव्यतिरिक्त अतिरिक्त बांधकाम / फेरबदल किंवा पुनर्विकासाकरीता देण्यात येणाऱ्या अतिरिक्त फायद्याकरीता प्रतिवर्षी अतिरिक्त भुईभाडे / पुनर्विकास अधिमूल्य आकारण्यात येईल.
- १४) भूभागाचा वापर अनुज्ञेय कारणास्तव निर्बंधित असेल आणि बांधकाम वेळोवेळी प्रचलित असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीतर्गत तरतुदीनुसार असेल.
- १५) आवश्यक तेव्हा विद्युत उपकेंद्र, जलवाहिन्या, मलवाहिन्या इत्यादि उपयुक्त सेवांपासून जोडण्या घेण्यासाठी मक्तेदारास स्वतः तरतूद करावी लागेल.
- १६) मक्तेदाराने भूभागाचा वापर करताना परिसरातील रहिवाशांना कोणत्याही प्रकारे उपद्रव होता काम नये.

- १७) मक्तेदारास स्वखर्चाने भूभाग / बांधकामे समपातळी व आरोग्यदायी स्थितीमध्ये महानगरपालिकेच्या आरोग्य अधिकाऱ्यांचे समाधान होईल, अशाप्रकारे ठेवावा लागेल आणि महानगरपालिकेच्या परिरक्षण कर्मचाऱ्यांना गटार सफाई, खोदकाम, खड्डे भरणे इत्यादि कामाकरीता विनाअडथळा प्रवेश द्यावा लागेल.
- १८) पावसाचे पाणी आणि मलनिःसारणाचे सांडपाणी मुख्य रस्त्यापर्यंत निःसारण करण्यासाठी मक्तेदारास स्वतः व्यवस्था करावी लागेल.
- १९) मक्तेदार, भूभागाचे क्षेत्र तथा सिमांकन, जिल्हा निरीक्षक भूमी अभिलेख यांचेकडून निश्चित करून घेईल.
- २०) महानगरपालिका / राज्य शासन / केंद्र शासन आणि सक्षम प्राधिकरण यांनी लावलेले सर्व प्रकारचे कर / शुल्क / आकार इत्यादी (बिनशेतीकर धरून) मक्तेदारास भरावे लागतील.
- २१) भाडेपट्ट्याने दिलेल्या भूभागाचा विकास हा वेळोवेळी अस्तित्वात असलेल्या विकास नियंत्रण नियमानुसार अधीन राहून करण्यात येईल.
- २२) जर मक्त्याच्या अटी व शर्तीमध्ये काही त्रुटी आढळून आल्यास नागरिकांच्या हितासाठी कोणत्याही वेळी मक्त्यातील अटी व शर्ती मध्ये योग्य दुरुस्ती / सुधारणा किंवा बदल करता येतील.
- २३) मक्त्याचा कालावधी संपल्यानंतर त्या भूभागात पुनःप्रवेश करण्याचा अधिकार राखून ठेवण्यात येईल आणि मक्तेदाराने भूभागाचा ताबा त्यावरील बांधकामासह महानगरपालिकेकडे शांततापूर्वक देणे बंधनकारक असेल.
- २४) जर वार्षिक भुईभाडे / अतिरिक्त भुईभाडे इत्यादीबाबतचे देय अधिदान नियत कालावधीमध्ये भरणा केले नाही तर विलंबाच्या कालावधीकरीता विलंबित अधिदानावर प्रतिवर्षी १८% दंडनीय व्याज महानगरपालिकेच्या प्रचलित धोरणान्वये मक्तेदारास भरावे लागेल.

\*\*\*\*\*